

第一章 緒論

第一節 前言

政府為提昇城市競爭力，並帶動營建產業景氣，提高經濟成長，有必要加速推動都市更新，擴大政府與民間之合作關係。鑑於政府更新政策朝向主導辦理具有提昇地方經濟、改善都市整體機能等具有重大影響之計畫，並欲積極運用公有土地帶動整體更新發展，整體改善地區環境狀況，擴大更新開發效益。

內政部前於民國(以下同)97年修訂「都市更新作業手冊」(以下稱作業手冊)，對都市更新條例的規定、都市更新案件的整體作業流程與應注意事項，加以闡述說明，提供產官學各界作為執行一般都市更新案件、尤其是民間自行辦理的都市更新案件的參考。

惟針對依都市更新條例第9條辦理的政府為主都市更新案件，因過去並無實際案例，前述手冊亦僅於第四章做簡略之說明，為利加速推動以政府為主之示範地區更新案的招商作業，以結合民間力量與政府資源推動都市更新，故營建署乃特撰擬「政府為主都市更新推動手冊」(以下稱推動手冊)說明案件規劃階段注意事項，並搭配本「政府為主都市更新招商手冊」(以下稱為本手冊或招商手冊)，分別對於辦理招商作業各階段應注意事項加以介紹，以協助主辦機關於招商階段之準備作業，與提供招商文件及契約範本作為各主辦機關後續招商之依循原則，招商個案如無特殊原因，則應參照招商手冊之招標文件內容辦理招商作業。

主辦機關實際作業時，「都市更新作業手冊」、「政府為主都市更新推動手冊」以及本「政府為主都市更新招商手冊」三者須互為參照。關於「前置作業」，請參考「政府為主都市更新推動手冊」，招商以外之其他實施都市更新事業作業流程，則請參考內政部97年「都市更新作業手冊」。相關說明並請參考推動手冊第一章。

第二節 招商相關法規

推動手冊第五章依照更新後不同開發方式說明各類政府為主都市更新招商之推動模式，分為權利變換(A1)、權利變換(A2)、設定地上權(B)、附款式標售(C)四種方式，未來視需求並可增列其他推動模式。

查，都市更新條例第9條第1項規定：「經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。」政府為主都市更新案件，可以由「主管機關自行實施」、「主管機關經公開評選程序委託實施者實施」，或由「主管機關同意其他機關（構）為實施者」。雖不同的實施者都可以選擇上開權利變換（A1）、權利變換（A2）、設定地上權(B)、附款式標售(C)等方式推動，然而，在「主管機關同意其他機關（構）為實施者」之情形，是行政機關之間彼此同意，在決定實施者的階段不涉及「招商」或與民間廠商間之權利義務關係，只有在後續為了規劃、興建等需求發包時，才有依政府採購法勞務採購或工程採購相關規定招標的問題；而在「主管機關自行實施」時，因民間都市更新案件素有尋求提供資金的投資廠商參與的情形，為加速政府為主的都市更新案件推動，自有參採此等作法的價值，而在現行法下，因實施者仍為政府機關，其選擇此等投資廠商，原則上應依據政府採購法辦理。本手冊所收錄文件，係以都市更新「招商」所需、亦即涉及政府為主都市更新案件中主辦機關與民間廠商間權利義務事項所需的文件為主，並不包括規範政府機關彼此間權利義務或授權事項的相關文件。

針對上述各種不同的推動方式，在現行法規下，其辦理招商時應適用的法規詳參下表 1-1：

表 1-1 都市更新招商相關法令

都更 §9 I	招商法令 推動 模 式	準用促進民間參與 公共建設法(都市更 新條例施行細則§ 5-1) (申請及審核 程序)	適用促進民 間參與公共 建設法	適用政府採 購法(都市更 新條例§III)
政府自行實施 或 公開評選委託實施者	權利變換 A1	公開評選實施者	-	政府自行實施，需評選廠商之案件
	權利變換 A2	公開評選第二階段 都市更新事業計畫 (暨權利變換計畫) 實施者	-	政府自行實施第一階段 都市更新事業計畫暨權 利變換計畫，但需委託 規劃顧問擬訂相關計 畫圖或委託興建之案 件
	設定地上權	公開評選實施者	符合促進民間參與公共 建設法§3 以及§8之公共 建設案件	-
	附款式標售	公開評選實施者	-	
同意其他機關 (構) 實施		-	-	需委託規劃顧問擬訂 相關計畫書圖或委託 興建之案件